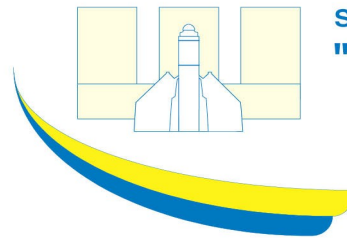


Stichting Huurdersbelangen  
"de Duinstreek"

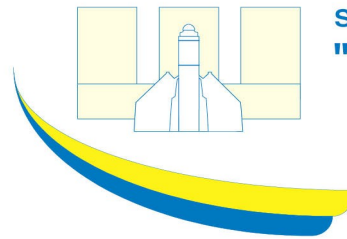
# Advies

Doorstroming ouderen op woningmarkt Katwijk aan Zee



## INHOUDSOPGAVE

	pagina
1. Aanleiding.....	2
2. Oorzaken geringe doorstroming.....	2
3. Mogelijke oplossing.....	3
4. Wat in Leiden kan, kan in Katwijk ook.....	4



## **1 – Aanleiding**

De aanleiding voor het schrijven van dit advies is de geringe doorstroming op de woningmarkt in Katwijk. Geconstateerd kan worden dat het aantal mutaties flink teruggaat, en dat daardoor er geen verhuisketens ontstaan.

Gevolg is dat veel woningzoekenden er niet in slagen de door hen gewenste woning te betrekken. En gevolg is ook dat daardoor de woningmarkt in Katwijk op slot zit, hetgeen alle woningzoekenden raakt, en dus ook voor degenen die aan het eind van de rij staan, de starters. Zij kunnen vaak al helemaal niet aan een woning komen; hooguit als er voor hen woningen apart worden gelabeld.

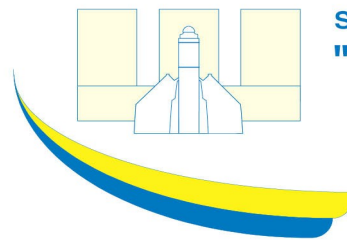
## **2 – Oorzaken van de geringe doorstroming**

De meest effectieve manier om doorstroming te bevorderen is het bouwen van nieuwe woningen. Uit diverse studies blijkt dat er duidelijk verband is tussen het opleveren van nieuwbouwwoningen en het teweeg brengen van verhuisketens. Omdat het huishouden dat naar een nieuwbouwwoning verhuist, zelf vaak een woning achterlaat, wordt met het bouwen van een nieuwe woning niet één, maar twee (of meer) huishoudens geholpen. Dat geldt uiteraard niet als een nieuwe woning wordt betrokken door een starter of een woningzoekende van buiten Katwijk.

Zodra dus de productie van nieuwe woningen stopt, heeft dat gevolgen voor de doorstroming. En de nieuwbouwproductie kan teruglopen door het ontbreken van voldoende nieuwbouwlocaties. En evenzeer door het ontbreken van financiële middelen bij woningcorporaties. Hetgeen in deze in economisch opzicht moeilijke tijden regelmatig aan de orde is.

Een andere reden voor het gebrek aan doorstroming is de zogenaamde huurharmonisatie. Veel corporaties vragen niet de maximale huur die in het kader van het woningwaarderingssysteem (het puntensysteem) is toegestaan. De huidige gemiddelde huur zit meestal rond de 70% (bij Dunavie in 2012 73,1% volgens het CFV) van wat maximaal mag worden gevraagd. Veel corporaties hebben, ook om geld te genereren voor te plegen investeringen, een streefhuurpercentage geformuleerd. Dat streefhuurpercentage is het percentage van de maximaal redelijke huur dat in rekening wordt gebracht bij de nieuwe huurder als er een woning vrijkomt. Dunavie hanteert een streefhuurpercentage van 85%.

Omdat dat streefhuurpercentage vaak (fors) hoger is dan de zittende huurder betaalt (dus ook bij Dunavie), wordt de huur voor een vrijkomende woning flink verhoogd. En zodra woningzoekenden – die al een woning hebben – zich dat realiseren, gaan ze minder snel verhuizen naar de woning waarop ze al een flinke tijd zitten te wachten. Want bij verhuizing gaan de woonlasten voor hen behoorlijk stijgen, en ook voor hen geldt dat de inkomsten eerder dalen dan stijgen.



Beide factoren maken dat er minder vrijkomende woningen zijn in Katwijk (in jargon: het mutatiepercentage daalt), dat er minder woningzoekenden gaan verhuizen, en dat dus de wachttijden voor woningzoekenden nog verder stijgen. Waarbij – nogmaals – starters nog eens extra de klos zijn, omdat zij nog niet eens een woning hebben.

Het probleem dat mensen blijven zitten waar ze nu zitten, is met name vervelend voor ouderen. Veel ouderen hebben nu een woning die eigenlijk veel te groot voor hen is. In het verleden hebben ze hun huidige (grote) woning gekozen omdat ze dat nodig hadden voor hun (soms grote) gezin. Maar de kinderen zijn uit huis, en meer dan eens blijft het oudere echtpaar of de oudere alleenstaande dan achter in een huis dat én veel te groot is, én minder geschikt voor ouderen. Een groter huis heeft bij voorbeeld vaak een trap, en dat is in een latere levensfase vaak een beletsel; een gelijkvloers appartement (met ook andere aanpassingen) zou voor deze oudere(n) veel beter zijn.

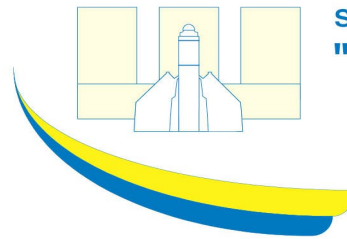
Maar ook deze ouderen zien dat als zij gaan verhuizen, de huur veel hoger wordt. En dus blijven ook zij, vanwege de huursprong, vaak zitten in de voor hen minder geschikte woning. En dan komt deze woning weer niet vrij voor het gezin dat daarop zit te wachten.

### **3 – Een mogelijke oplossing**

Natuurlijk is nagedacht over dit probleem. Eén van de mogelijke oplossingen wordt nu in Leiden uitgetest. Het gaat om één jaar durend experiment dat de Leidse woningcorporaties in samenwerking met de SEV (de Stichting Experimenten Volkshuisvesting) hebben ontwikkeld. De naam van het experiment: kleiner wonen met korting.

Wat houdt het experiment in? Stel een oudere wil verhuizen van de huidige grote woning naar een seniorenappartement. Zodra de oudere aan de beurt is voor een nieuwe woning, neemt de oudere contact op met de woningcorporatie. De oudere woningzoekende vraagt aan de corporatie wat het percentage (van maximaal redelijk) is dat hij of zij nu betaalt voor de huidige woning. Als de woningzoekende oudere de nieuwe woning aanvaardt, brengt de woningcorporatie hetzelfde percentage van de maximaal redelijke huur in rekening als het percentage dat gold voor de oude woning.

Dat betekent dus dat de woonlasten voor deze oudere niet al te fors stijgen, en dat deze oudere eerder de keus zal maken voor het appartement. De grotere woning die deze oudere achterlaat komt dus vrij en kan worden betrokken door een gezin dat deze grotere woning zo hard nodig heeft.



Voor de goede orde: omdat het appartement in het voorbeeld een hogere maximaal redelijke huur kan hebben, kan dus ook de huur stijgen die de oudere moet betalen; want alleen het percentage van de maximaal redelijke huur blijft gelijk, en dus niet in alle gevallen de huur.

Voor een woningcorporatie kan dit betekenen dat er minder huuropbrengsten zijn, want de oudere krijgt 'korting', en betaalt dus minder dan de corporatie voor ogen had. Maar als de oudere niet zou verhuizen (vanwege de harmonisatie) loopt de corporatie deze inkomsten in ieder geval mis. En: de corporatie kan voor de achter te laten grotere woning wél de harmonisatie in rekening brengen. Tenzij uiteraard het grotere huishouden dat de grotere woning betreft zich laat afschrikken door deze harmonisatie. Maar hoe dan ook: de woningmarkt komt in beweging, en daar gaat het om.

#### **4 – Wat in Leiden kan, kan ook in Katwijk**

De Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek (de SHD) ziet dat het probleem van de doorstroming zich ook voordoet in Katwijk. En dat (dus) ook in Katwijk door het gebrek aan doorstroming de wachttijd voor woningzoekenden onaanvaardbaar hoog is en blijft.

En ook het niet doorstromen van ouderen is voor de SHD in Katwijk een zeer herkenbaar probleem. En dus blijven ook in Katwijk ouderen zitten in een woning die eigenlijk niet geschikt voor hen is én waarop grote huishoudens al jaren wachten.

De SHD vindt het experiment in Leiden een vondst en ziet dit ook graag doorgevoerd in Katwijk. Natuurlijk zullen er praktische problemen moeten worden overwonnen, dat beseft de SHD als geen ander. Maar nu de doorstroming stopt en de wachttijden oplopen, is het tijd voor actie en voor daadkracht.

Dus roept de SHD de gemeente en Dunavie op om de regeling die in Leiden van kracht is over te nemen, en er aldus voor te zorgen dat veel woningzoekenden de woning krijgen waar zij al veel te lang op zitten te wachten.